

15. Judgment of the European Court of Human Rights in the Case of Serkov v. Ukraine (Application No. 39766/05) dated July 07, 2012, available at: old.minjust.gov.ua/file/1613.docx.
16. The decision of the Constitutional Court of Ukraine in the case of the constitutional petition of the Supreme Court of Ukraine regarding the compliance of the Constitution of Ukraine (constitutionality) with the provisions of Article 69 of the Criminal Code of Ukraine (case on the appointment by the court of a milder punishment) of 02.11.2004 No. 15-rp / 2004, case No 1-33 / 2004, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v015p710-04>.
17. The decision of the Constitutional Court of Ukraine in the case on the constitutional petition of the Supreme Court of Ukraine and 50 people's deputies of Ukraine regarding the compliance of the Constitution of Ukraine (constitutionality) with the provisions of the paragraphs of the third and fourth clause 13 of Section XV "Final provisions" of the Law of Ukraine "On Compulsory State Pension Insurance" and an official interpretation of the provision of part three of Article 11 of the Law of Ukraine "On the Status of Judges" (case on the level of pensions and monthly lifetime maintenance) dated October 11, 2005 No. 8-rp / 2005, case No 1-21 / 2005, available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/en/v008p710-05>
18. The decision of the Constitutional Court of Ukraine in case of Ukraine on the constitutional petitions of 48 people's deputies of Ukraine regarding the compliance of the Constitution of Ukraine (constitutionality) with the provisions of the paragraphs of the thirteenth and fourteenth paragraphs of section 32 of section I of the Law of Ukraine "On Amendments to the Tax Code of Ukraine and certain legislative acts of Ukraine on tax reform "and the Supreme Court of Ukraine regarding the compliance of the Constitution of Ukraine (constitutionality) with the provisions of the first paragraph of point 164.2.19 of clause 164.2 of Article 164 of the Tax Code country (case of taxation of pensions and monthly lifetime maintenance) from 27.02. 2018 No. 1-p / 2018, case No1-6 / 2018, available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v001p710-18>
19. Dudash, T.I. (2016), *Praktyka Evropeiskoho sudu z prav liudyny: navchalnyi posibnyk* [The practice of the European Court of Human Rights: Tutorial], Kyiv, Ukraine.
20. Zadorozhnyi, O.V. (2017), "Purpose as a integral feature of privatization the state property", *Visnyk Zaporizkoho natsionalnoho universytetu. Yurydychni nauky*, no 3, pp. 51-58.

DOI <https://doi.org/10.26661/2616-9444-2018-2-06>

УДК 349.444:347.238.3

ДО ПРОБЛЕМИ ВИЗНАЧЕННЯ ОЗНАК ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ ЯК СУБ'ЄКТА ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

Калюжна В.В., аспірант

*Запорізький національний університет, вул. Жуковського, 66, м. Запоріжжя, Україна
vv06vv@ukr.net*

Стаття присвячена дослідженню правового статусу об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) як суб'єкта цивільного права, визначенню загальних та особливих ознак, властивих даному суб'єкту, що виділяє його з-поміж інших суб'єктів цивільних правовідносин. Визначення зазначених ознак є вкрай важливим, оскільки дозволяє вирішувати проблеми не лише теоретичного, але й практичного значення щодо правосуб'єктності ОСББ. Йдеться, зокрема, про наявність ряду питань організаційного характеру у сфері речових та зобов'язальних правовідносин

за участю ОСББ, що зумовлено прогалинами, недоліками та протиріччями діючого законодавства, яке регулює дану сферу суспільних правовідносин (що є результатом відсутності чітко визначеного в позитивному праві правового статусу ОСББ).

На переконання автора, ОСББ властиві більше ознаки «товариства», аніж «об'єднання». Відтак нормативно мають бути закріплені ознаки, властиві даному суб'єкту як суб'єкту цивільних правовідносин. Потребують вирішення і питання щодо можливості (чи заборони) здійснення ОСББ підприємницької діяльності та розподілу прибутку між його учасниками.

Ключові слова: ОСББ, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, власник, учасник, квартира, багатоквартирний будинок, прибудинкова територія, майнові зобов'язання.

TO THE PROBLEM OF IDENTIFYING THE FEATURES INHERENT IN THE UNIFICATION OF CO-OWNERSHIP OF MULTI-APARTMENT BUILDINGS AS A SUBJECT OF CIVIL LAW

Kalyuzhna V.V.

Zaporizhzhia National University, str. Zhukovsky, 66, Zaporizhzhia, Ukraine

vv06vv@ukr.net

The article is devoted to the study of the legal status of the association of co-owners of a multi-apartment building (ACMH) as a subject of civil law, the definition of general and specific features inherent in this entity, which distinguishes it from among other subjects of civil legal relations. Identifying these features is important. This will solve problems not only theoretical, but also practical significance regarding the legal personality of ACMHs. This is, in particular, the presence of a number of organizational issues in the area of property and liability relationships involving ACMHs. Their presence is due to gaps, shortcomings and contradictions of the current legislation that regulates this sphere of social relations; is the result of the absence of a clearly defined legal status of ACMH in a positive law.

Art. 1 of the Law of Ukraine «On the Association of Co-Owners of Multi-Apartment Houses» defines ACMHs as an association of co-owners, although it recognizes its legal entity. On the other hand, Art. 4 of the same law stipulates that it is created as a non-commercial partnership.

According to the author, the condominiums are more characteristic of a «partnership» than an «association». The author argues this position that the civil law in general is not known as such an organizational and legal form of a legal entity as an association. Legislation allows only the use of this category to identify the association of legal entities (among the types – association, corporation, concern, consortium).

Therefore, the attributes peculiar to this subject as a subject of civil legal relations should be regulated. There are gaps in determining the legal regime for property owned by ACMHs. There is a clear need to distinguish between property, proper ACMHs and property belonging to its members. This is explained by the fact that, in accordance with its obligations, a legal entity meets its property. A legal entity is not liable for the obligations of the participants, but they are not liable for the obligations of the legal entity. The lack of property owned by the condominium as a legal entity makes it virtually impossible to bring the latter to civil liability.

Problems are the attempts of suppliers and utility providers to «involve» the stakeholder of condominiums (as a responsible person). Legislation should clearly stipulate that the party to the communal services contract is its final consumers (apartment owners of multi-apartment buildings), but not ACMHs. A condominium may be a party to such contracts only in relation to the services and resources provided for the maintenance and servicing of indivisible assets (illumination of entrances, steps, maintenance of elevators, cleaning and improvement of the adjoining territory, etc.).

The lack of a clear regulation of the legal regime of the adjoining territory and the procedure for establishing its boundaries is due to the fact that in a number of cases this issue is not resolved at all, in a number - such territory is issued on the rights of ownership or on land lease rights (which is economically disadvantageous from the point of view the need to pay the cost of rent payments).

The issue of the possibility (or prohibition) of the operation of ACMHs and the distribution of profits between its participants is also necessary, which is an important sign of identification and definition of the essence of the condominium and its legal status.

Key words: condominiums, association of co-owners of a multi-apartment building, owner, participant, apartment, apartment building, adjoining territory, property obligations.

Проголошення незалежності України стало початком нової епохи – епохи приватних відносин. Їх становлення та регулювання були зумовлені переходом від адміністративно-командної до ринкової економіки, розширенням кола майна, яке може перебувати в приватній власності громадян. Не виключенням стало і житло, яке здебільшого перебувало в

державній власності. Прагнення українських громадян стати власниками свого, належного їм житла було реалізоване шляхом безкоштовної передачі житлових приміщень (як правило, квартир багатоквартирних будинків) у приватну власність. Цей процес було поіменовано «приватизацією житла», яка базувалася, в першу чергу, на приписах Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» 1992 р. [1].

Особи, які виявили бажання стати власниками займаних ними приміщень, реалізували це прагнення щодо квартир багатоквартирних будинків. У той же час самі багатоквартирні будинки продовжували перебувати на балансі (утриманні ЖЕКів, ЖЕУ, ПРЕЖО і т.п.). Унаслідок кількох економічних криз, неефективності управління у сфері ЖКГ величезні заборгованості населення щодо комунальних послуг та плати за утримання будинків і прибудинкових територій не сприяли ні нормальному техніко-експлуатаційному стану більшості будинків (включаючи енергоефективність приміщень), ні естетиці, ні покращенню стану прибудинкових територій.

Стало зрозумілим, що лише мотивований бажанням гарних умов життя власник спроможний виправити цю ситуацію. Тож базуючись на Концепції державної житлової політики (Постанова ВРУ від 30.06.1995 р. № 254) [2], було прийнято базовий Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. [3].

Закон мав на меті передати повноваження з управління спільним майном об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ).

Та на практиці постало ряд питань практичного характеру, зумовлених як об'єктивними чинниками (відсутністю технічної документації; прогалинами чинного законодавства, що гальмувало процес створення ОСББ та передачі їм на баланс будинків, об'єктів інфраструктури та прибудинкової території; необхідністю визначення переліку майна та його правового режиму, яке перебуває в спільній сумісній власності на підставі Рішення Конституційного Суду України [4]), так і чинниками суб'єктивного характеру (небажання власників квартир створювати ОСББ, відсутність відповідальних «лідерів», які б взяли на себе організаторську відповідальність щодо створення та забезпечення діяльності ОСББ; небажання попередніх балансоутримувачів позбуватися «підконтрольного» майна, оскільки нежитлові приміщення перебували на їхньому балансі, відтак доходи від здавання цих приміщень в оренду надходили на їхні рахунки, тощо).

Практика застосування законодавства в означеній сфері виявила ряд питань, які в узагальненому вигляді можна охарактеризувати як недостатньо чітку регламентацію правового статусу ОСББ. З погляду на протиріччя чинного законодавства (на рівні дефініцій – визначення статусу ОСББ як суб'єкта цивільних правовідносин, правового режиму майна ОСББ, особливості правового статусу ОСББ як учасника майнових та зобов'язальних правовідносин) існує потреба в науково обґрунтованих підходах визначення ознак, притаманних саме ОСББ як специфічному суб'єкту цивільних правовідносин та закріплення їх в актах чинного законодавства. Це не лише сприятиме формуванню науково обґрунтованих підходів щодо вдосконалення законодавства в досліджуваній сфері, а й сприятиме правильному його правозастосуванню.

У своїх працях Луць В.В., Дзера О.В., Шишка Р.Б., Майданик Р.А., Борисова В.І., Кузнєцова Н.С., Примак В.Д., Харитонов Є.О. та ряд інших провідних вчених присвятили свої дослідження розробці фундаментальних проблем удосконалення цивільного права. Не виключенням стала і сфера регламентації правового статусу суб'єктів цивільних правовідносин.

В Україні окремим питанням, які стосуються правового статусу ОСББ, визначення ознак ОСББ як суб'єкта цивільних правовідносин, присвячені праці Галянтича М.К., Кочина В.В., Капталана М.І., Браславець Ю.Ю., Мічуріна Є.О., Кацюби К.В., Сергієнко В.В., Цирфи Г.О. та ін.

У той же час варто зазначити, що окреме дослідження, присвячене питанням визначення ознак, притаманних ОСББ як суб'єкту цивільно-правових відносин, наразі відсутнє. Частково це питання було предметом дослідження в наукових розвідках Браславець Ю.Ю. («Проблеми

визначення правового становища об'єднання співвласників багатоквартирного будинку») [5] та Кацюби К.В. («Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків як вид непідприємницьких товариств») [6].

Автор усвідомлює, що закріплення в законодавстві об'єднання співвласників багатоквартирних будинків як специфічного суб'єкта у сфері житлових правовідносин переслідувало чітко визначену мету – сприяння використанню співвласниками квартир багатоквартирних будинків належного їм майна, управління, утримання і використання спільного майна (квартир та допоміжних приміщень), тож це має зумовлювати специфіку правового статусу означеного суб'єкта (ОСББ). Автор ставить за мету з'ясувати чинники, які впливають на специфіку формування правового статусу ОСББ як суб'єкта цивільних правовідносин; виявити риси та притаманні їм ознаки, які вирізняють їх з-поміж інших суб'єктів цивільних правовідносин; внести пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства в досліджуваній сфері правовідносин.

Пошук оптимальних форм задоволення житлових потреб власників житлових приміщень (квартир багатоквартирних будинків) привів до реформування відносин у житловій сфері. Було обрано шлях, традиційний для країн, які згодні з поділом правовідносин на публічні та приватні, використовують традиційні для такого підходу засоби правового впливу.

Оскільки приватне право України своїм корінням виходить здебільшого з пандектної системи німецької цивілістики, яка рецепіювала значну частину загальних положень, інститутів римського приватного права, то, звичайно, було обрано шлях регулювання досліджуваних правовідносин на тих же концептуальних засадах.

У житловій сфері реформування відносин пішло шляхом створення об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) або, як їх часто називають, кондомініумів (від латинського слова *con* (*cum*) – «разом» і «*dominium*» – володіння).

Як зазначає І.А. Єфіменко, саме в Римській Імперії і зародилися кондомініуми та закони, які регламентували їх діяльність [7, с. 105]. Існували кондомініуми і в епоху Середньовіччя. «Реанімувалися» кондомініуми в ХХ ст. у країнах Західної Європи, що пояснювалося обмеженістю землі в містах. Згодом цей спосіб управління житлом поширився і в країнах Латинської Америки та Пуерто-Рико, де в 1951 р. було прийняте законодавство, яке регламентувало кондомініуми. У 1961 р. у США теж було прийнято закон про кондомініуми.

У світі подібні утворення мають назви: «спільнота мешканьова» (Польща), «кондомініум» (Канада, США, Італія), «квартирне товариство» (Естонія), «асоціація співвласників» (Румунія), «товариство власників квартир» (Латвія), ОСББ (Україна), «товариство співвласників житла» (Росія) [8].

Перша редакція Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 р. концептуально виходила з підходу, закріпленого в законодавстві РФ, яке передбачало добровільність членства в Товаристві співвласників житла (ОСББ). Однак такий підхід довів свою неефективність, унаслідок чого 2015 року було прийнято нову редакцію означеного закону, який концептуально відтворював загальноєвропейський підхід обов'язкового членства в ОСББ співвласників житлових приміщень.

Однак залишилася ціла низка невирішених чи таких, що потребують довершення у своєму вирішенні, питань.

Почнемо з аналізу чинного законодавства. Стаття 1 базового закону про ОСББ дає визначення, що «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – об'єднання) – юридична особа, створена власниками квартир та/або нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання спільного майна» [3].

Ч. 2 ст. 4 цього закону закріплює, що «об'єднання створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом. Порядок надходження і використання коштів об'єднання визначається цим Законом та іншими законами України» [3].

Однак, на наше переконання, ці визначення мають декілька вад.

По-перше, чому законодавець використав категорію «об'єднання»? ЦК України класифікує юридичні особи приватного права (товариства) на два види: підприємницькі та непідприємницькі. При цьому критерієм розмежування зазначених юридичних осіб є мета отримання прибутку та подальшого його розподілу між учасниками товариства чи відсутність такої мети. У той же час ст. 86 ЦК України дозволяє непідприємницьким товариствам поряд з основною діяльністю здійснювати підприємницьку діяльність. Однак, на відміну від підприємницьких товариств, отриманий прибуток має використовуватися для мети, яка ставилася під час створення даного товариства [9, с. 127].

Проблема полягає, крім іншого, в тому, що мало хто звертає увагу на виключення, закріплені в ч. 1 ст. 86 ЦК України – «непідприємницькі товариства (кооперативи, крім виробничих, об'єднання громадян тощо)» [10]. У той же час важко стверджувати, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не є об'єднанням громадян.

Тому формально положення ст. 86 ЦК України не мають застосовуватися до ОСББ.

У той же час Закон України «Про громадські об'єднання» прямо виключає сферу своєї дії на (п. 6 ч. 2. ст. 2 Закону) непідприємницькі товариства, утворені на підставі інших законів.

Звичайно, що таким законом є Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

За такої логіки Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» є спеціальною по відношенню до ЦК України нормою, яка регулює спеціальний статус ОСББ, напевно, відмінний від правового статусу непідприємницького товариства.

Вважаємо, це не зовсім так. Солідаризуємося з позицією В.І. Жукова, що саме термін «товариство», запропонований у ЦК, необхідно застосовувати до цих суб'єктів цивільних правовідносин (ОСББ), він посідає логічне місце в цивільному законодавстві України [11, с. 38].

Така позиція підтримана Кацюбою К.В. Тому пропозиція останнього закріпити спеціальний характер правоздатності ОСББ як непідприємницького товариства з метою відокремлення цих специфічних непідприємницьких товариств від підприємницьких виглядає більш ніж аргументованою [6, с. 76].

Крім іншого, він висловив цілком слушну позицію, що відносно видів непідприємницьких товариств ЦК не містить вичерпного їх переліку, що пояснюється правом на свободу об'єднання, відсилаючи щодо певних видів непідприємницьких товариств до положень спеціального законодавства (в даному випадку – Закону «Про ОСББ»). Оскільки правова природа непідприємницьких юридичних осіб є неоднорідною, в ЦК України і в цивільному законодавстві має місце їх різноманіття. Звичайно, організаційно-правові форми непідприємницьких юридичних осіб прямо залежать від певної мети, заради якої вона створюється. Одні створюються для задоволення потреб третіх осіб, інші – для задоволення потреб їх учасників (громадські об'єднання, ОСББ).

На підставі зазначених аргументів слід погодитися з висловлюванням Жукова В.І., що дефініція «об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» не є науковим визначенням, а «говорячи про «об'єднання», ми аж ніяк не сприймаємо його як суб'єкта цивільних правовідносин» [11, с. 37].

По-друге, в ст. 4 Закону законодавець дає визначення, що ОСББ створюється як непідприємницьке товариство для здійснення функцій, визначених законом.

Чому законодавець не закріпив, що ОСББ є непідприємницьким товариством, використавши конструкцію створення ОСББ «як непідприємницького товариства»?

Зняти ряд питань можливо шляхом закріплення положення, що ОСББ є непідприємницьким товариством.

По-третє, в ст. 1 законодавець не конкретизує, про яке майно йдеться (дослівно – використання «їхнього власного майна» та управління, утримання і використання «спільного майна»). Ми повинні лише здогадуватися, про яке майно йдеться в даному випадку (мається на увазі) – звичайно, йдеться про житлові приміщення та допоміжні приміщення, конструкцію всього будинку загалом та допоміжні приміщення.

Вважаємо, що в Законі варто чітко визначити перелік майна, яке належить співвласникам квартир на праві приватної власності (учасникам ОСББ), правовий режим цього майна (житлових приміщень); майна, яке перебуває на праві спільної сумісної власності (елементи конструкції будинку, елементи інфраструктури, допоміжні приміщення, прибудинкова територія, тощо).

Інакше, якщо підходити буквально, власним майном є і побутова техніка, яка знаходиться у квартирах, належних громадянам, і меблі, і автомобілі – тобто будь-яке майно, яке належить цій особі.

Як зазначає І.А. Єфіменко, ОСББ – це, насамперед, об'єднання власників (або співвласників) із метою спільного володіння нерухомістю.

По-п'яте. Ми звернули увагу на ту особливість, яка закріплена щодо ОСББ у ЦК України. Так, якщо в Главі 7 ЦК України (загальні положення про юридичну особу) про ОСББ не йдеться взагалі, то Глава 28 ЦК України («Право власності на житло») містить ст. 385 ЦК України («Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»), згідно з якою «власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку (будинках) для забезпечення експлуатації такого будинку (будинків), користування квартирами та нежитловими приміщеннями та управління, утримання і використання спільного майна багатоквартирного будинку (будинків) можуть створювати об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків)».

Таке об'єднання є юридичною особою, що створюється та діє відповідно до закону та статуту» [10].

Питання полягає в тому, чому законодавець статтю про ОСББ (юридичну особу) закріпив у главі, яка регулює право власності (на житло)?

Адже в першому випадку йдеться про правовий статус (категорія щодо суб'єкта), а в другому – про правовий режим (категорія об'єкта)?

У науковій літературі ми неочікувано віднайшли відповідь на це питання. Парадоксально, але, мабуть, не зовсім усвідомлено, відповідь дана економістами, а не юристами. Так, економіст І.А. Єфіменко зазначив, що «кондомініум зазвичай визначають як єдиний комплекс нерухомого майна, що включає земельну ділянку у встановлених межах і розташований на ній житловий будинок, інші об'єкти нерухомості, в яких окремі частини, призначені для житлових або інших цілей (приміщення), перебувають у власності окремих осіб, а інші частини (спільне майно) перебувають у їх спільній частковій власності. При цьому слід розуміти, що кондомініум – це не тільки майно. Це, насамперед, об'єднання власників (або співвласників) із метою спільного володіння нерухомістю» [7, с. 106].

За виключенням того, що згідно з Рішенням Конституційного Суду України в справі № 1-2/2004 йдеться не про спільне майно, яке перебуває в режимі спільної часткової власності, а насправді – в режимі спільної сумісної власності, таке визначення є напрочуд вдалим. Воно доволі чітко визначає суб'єктів, об'єкти та їх правовий режим.

Враховуючи такий дуалістичний підхід, більш виправданим є використання терміну «кондомініум» як категорії, що одночасно характеризує правовий статус суб'єкта (як об'єднання чи товариства) та правовий режим об'єкта (який включає одночасно житловий будинок, що складається з квартир, які належать окремим особам, частин будинку, які

перебувають у їх спільній сумісній власності, та земельної ділянки, на якій розташований даний об'єкт нерухомості).

Щоправда, наразі земельну ділянку, на якій розташовано житловий будинок, та прилеглу до нього територію не відносять до даного об'єкта, що породжує безліч проблем, пов'язаних із даною ділянкою, однак, безумовно, це питанням має і може бути вирішеним у тому числі через усвідомлення та відповідне нормативне закріплення даної земельної ділянки як частини кондомініуму.

Наразі в Україні щодо цього питання основна проблема полягає у відсутності єдиного, простого, зрозумілого механізму набуття прав ОСББ (чи співвласників квартир багатоквартирного будинку) на земельну ділянку (поняття прибудинкова територія). Загалом, використовуване донині поняття «прибудинкова територія» теж не позбавлене тієї вади, що етимологічно визначає не «пляму забудови», а територію, прилеглу до неї. У той же час має визначатися правовий режим території, яка включає в себе і земельну ділянку в межах будівлі, і прилеглу до неї ділянку. Наразі ж навіть уніфікованого терміну «прибудинкова територія» не існує. Податковий кодекс, Земельний кодекс, Закони України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків», «Про житлово-комунальні послуги», «Про регулювання містобудівної діяльності» дають різне розуміння цього поняття. З метою виправлення цієї ситуації ще у 2012 р. Мінрегіоном розроблено законопроект «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо визначення прибудинкової території» (№ 9727) [12], яким пропонувалося до «прибудинкової території» відносити також земельну ділянку, необхідну для обслуговування та забезпечення житлових, соціальних і побутових потреб власників квартир та нежитлових приміщень.

Була також пропозиція прийняти нову редакцію ст. 42 Земельного кодексу України, яка мала містити положення, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі і споруди, належать на праві спільної сумісної власності власникам жилих та нежилих приміщень у таких багатоквартирних будинках. Також пропонувалося закріпити норму, згідно з якою в разі утворення в багатоквартирному житловому будинку об'єднання співвласників воно має право отримати земельну ділянку, на якій розташована прибудинкова територія, в «постійне користування». Вважаємо, що режим «постійного користування» теж є доволі умовним та таким, що містить ряд протиріч та неузгодженостей у площині діючого законодавства. Були також пропозиції визнання за власниками квартир багатоквартирних будинків правового режиму вказаних ділянок як таких, що належать їм на праві спільної часткової власності із заборонаю відчуження прав на відповідну долю.

Тож правовий режим таких земельних ділянок варіюється від «завислих у повітрі», таких, що перебувають в оренді ОСББ, переданих у безстрокове користування, до таких, щодо яких є оформленим право власності на земельну ділянку. Однак щодо останнього, то слід чітко усвідомлювати, що нормативний порядок передачі земельних ділянок ОСББ у власність відсутній, а сама передача викликає сумніви щодо наявності достатніх правових підстав визнання права власності саме за ОСББ, а не за власниками приміщень, які входять до ОСББ.

Специфіка правового статусу ОСББ як специфічного суб'єкта цивільних відносин у сфері сприяння реалізації житлових прав власників квартир та нежитлових приміщень багатоквартирних будинків дозволяє визначити окремі ознаки, властиві йому, які мають як загальні (властиві ОСББ як одній із організаційно-правових форм юридичних осіб – непідприємницького товариства), так і специфічні риси, належні ОСББ як специфічному суб'єкту, які дозволяють виокремити його з-поміж інших суб'єктів цивільного права.

Так, до загальних слід віднести: наявність статусу юридичної особи (наявність печатки зі своїм найменуванням та інших необхідних реквізитів, розрахункові рахунки в установах банку, діяльність на підставі статуту); створення та ліквідація в порядку, передбаченому для створення та ліквідації юридичних осіб; набуття правосуб'єктності ОСББ із моменту державної реєстрації; наявність органів управління; наявність власного майна; самостійність та самостійна матеріальна відповідальність.

Специфічними ознаками є: віднесення до непідприємницького товариства (ч. 2 ст. 4 ЗУ «Про ОСББ») (попри назву «об'єднання»); наявність статусу неприбуткової організації, яка не має на меті отримання прибутку для його розподілу між учасниками; добровільність ініціативи щодо створення ОСББ і в той же час – «обов'язковість» участі в ОСББ власників приміщень, які не виявили бажання вступу до ОСББ, та навіть таких, які «проти» (поза їх волею); входження в члени ОСББ лише власників приміщень багатоквартирного будинку (сторонні особи, не власники і т.п. не можуть бути учасниками) – йдеться про обмежене коло учасників ОСББ; наявність суб'єктивних прав, властивих ОСББ як специфічному суб'єкту (ст. ст. 16-17 ЗУ «Про ОСББ»), юридичних обов'язків (ст. 18 ЗУ «Про ОСББ»), невизначеність правового режиму земельної ділянки та «прибудинкової території» згідно з нормами чинного законодавства, що зумовлено відсутністю чіткої позиції законодавця щодо концепції правового режиму даного об'єкта; оскільки юридична особа не відповідає за зобов'язання учасників, а вони не відповідають за зобов'язання юридичної особи, відсутність майна, належного ОСББ як юридичній особі, робить практично неможливим притягнення останньої до цивільно-правової відповідальності; відсутність нормативного визначення статусу ОСББ щодо комунальних послуг, які надаються постачальниками та виконавцями власникам приміщень, які є учасниками ОСББ.

Проблемним є намагання постачальників та виконавців із надання комунальних послуг «залучити» до кола суб'єктів із надання комунальних послуг ОСББ (як відповідальну особу). У законодавстві мають бути чітко закріплені положення, що стороною договору про надання комунальних послуг є її кінцеві споживачі (власники квартир багатоквартирних будинків), а не ОСББ. ОСББ може бути стороною таких договорів лише стосовно послуг та ресурсів, які надаються для утримання та обслуговування неподільного майна (освітлення під'їздів, сходинок, експлуатація ліфтів, прибирання та покращення прибудинкової території тощо).

Наведене дає підстави для висновку, що ознаки, властиві ОСББ як специфічному суб'єкту цивільно-правових відносин, мають бути чітко визначеними в позитивному праві, що сприятиме визначеності правового статусу ОСББ та правового режиму майна та його розмежування між ОСББ та його учасниками.

Підтримуємо позицію щодо зміни назви ОСББ «об'єднання» на «товариство», оскільки останнє більш чітко відповідає реальному статусу ОСББ, усталеним підходам цивільного права щодо організаційно-правових форм юридичних осіб. У той же час визнаємо перспективність переосмислення та необхідність подальших наукових розвідок та нормативного закріплення інституту «кондомініуму» як такого, що поєднує правовий статус суб'єкта та правовий режим його мана та майна його учасників, що дозволяє припустити формування підходу про унікальність та самостійність його як окремої організаційно-правової форми (суб'єкта цивільного права).

ЛІТЕРАТУРА

1. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19.06.1992 р. № 2482-ХІІ / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 36. Ст. 524.
2. Про Концепцію державної житлової політики: Постанова від 30.06.1995 р. № 254 / Верховна Рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254/95-%D0%B2%D1%80>.
3. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-ІІІ / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 10. Ст. 78.
4. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Ярового Сергія Івановича та інших громадян про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та за конституційним поданням 60 народних депутатів України про офіційне

тлумачення положень статей 1, 10 цього Закону (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків). Справа № 1-2/2004 від 2 березня 2004 року. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04>.

5. Браславець Ю.Ю. Проблеми визначення правового становища об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. *Порівняльно-аналітичне право*. 2015. №5. С. 96-98.
6. Кацюба К.В. Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків як вид невідприємницьких товариств. *Право і суспільство*. 2013. № 6-2. С. 75–79.
7. Єфіменко І.А. Кондомініум як суб'єкт самостійного управління житлом. *Вісник Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого*. 2010. № 3. С. 104-112.
8. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: практичні поради. Практичний посібник. Проект «Другий Всеукраїнський Форум ОСББ». Львів. 129 с. URL: www.city-institute.org.
9. Медведева Л., Гончарова Н. Зміни в законодавстві щодо організаційно-правових форм юридичних осіб. *Право України*. 2004. № 4. С. 125–131.
10. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
11. Жуков В.І. Цивільний кодекс України та проект нового Житлового кодексу України: заплановані колізії норм : Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті Василя Пилиповича Маслова «Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства», 25 лютого 2011 р. Національний університет «Юридична академія України ім. Ярослава Мудрого». Харків: Кроссруд, 2011. С. 35-44.
12. Про внесення зміни до Податкового кодексу України щодо визначення прибудинкової території: Проект Закону України від 17.01.2012 р. № 9727. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF7I700A.html.
13. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 29. Ст. 262.

REFERENCES

1. “On Privatization of the State Housing Fund”: Law of Ukraine on 19.06.1992 № 2482-XII, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 1992, no. 36, art. 524.
2. “On the Concept of State Housing Policy”: Resolution of the Verkhovna Rada of Ukraine on 30.06.1995 № 254, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254/95-%D0%B2%D1%80>
3. “On the Association of Co-Owners of a Multi-Apartment House”: Law of Ukraine on 29.11.2001 № 2866-III, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2002, no. 10, art. 78.
4. The decision of the Constitutional Court of Ukraine in the case of the constitutional appeal of Yarovo Sergey Ivanovich and other citizens about the official interpretation of the provisions of paragraph 2 of Article 10 of the Law of Ukraine «On Privatization of the State Housing Fund» and on the constitutional petition of 60 MPs about the official interpretation of the provisions of Articles 1 and 10 of this Law (a case concerning the rights of co-owners to the auxiliary premises of multi-apartment buildings). Case № 1-2 / 2004 on 02.03.2004, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v004p710-04>.
5. Braslavets Y.Y. (2015), “Problems of determining the legal status of the association of co-owners of a multi-apartment house”, *Porivnialno-analitychne pravo*, no. 5, pp. 96-98.

6. Katsuba K.V. (2013), "Association of co-owners of multi-apartment buildings as a kind of non-business partnerships", *Pravo i suspilstvo*, no. 6-2, pp. 75-79.
7. Efimenko I.A. (2010), "Condominium as the subject of independent housing management", *Visnyk Natsionalnoi yurydychnoi akademii Ukrainy imeni Yaroslava Mudroho*, no. 3, pp. 104-112.
8. Association of co-owners of a multi-apartment house: practical advice. Practical guide. Project «Second All-Ukrainian Forum of Condominiums». Lviv. 129 p., available at: www.city-institute.org.
9. Medvedeva L. and Goncharova N. (2004), "Changes in the legislation on the organizational and legal forms of legal entities", *Pravo Ukrainy*, no. 4, pp. 125-131.
10. "The Civil Code of Ukraine": Law of Ukraine on 16.01.2003 № 435-IV. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2003, no. 40-44, art. 356, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
11. Zhukov, V.I. (2011), "Civil Code of Ukraine and the draft new Housing Code of Ukraine: planned conflicts of norms", *Materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii, prysviachenoї pamiaty Vasylia Pylypovycha Maslova «Aktualni problemy tsyvilnoho, zhytlovoho ta simeinoho zakonodavstva»* [Actual problems of civil, residential and family law. Materials of the international scientific and practical conference devoted to the memory of Vasyl Pylypovych Maslov], Xarkiv, Yaroslav the Wise National Law University, February 25, 2011, pp. 35-44.
12. "On amendments to the Tax Code of Ukraine regarding the definition of adjoining territory": Draft Law of Ukraine on 17.01.2012 № 9727, available at: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF7I700A.html.
13. "About the peculiarities of realization of the property right in an apartment building": Law of Ukraine on 14.05.2015 № 417-VIII. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2015, no. 29, art. 262.

DOI <https://doi.org/10.26661/2616-9444-2018-2-07>

УДК 349.444:347.254:342.737

ЗАХИСТ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ ОСІБ: ПІДСТАВИ, СУТНІСТЬ, ПРОБЛЕМА ВИБОРУ ФОРМ ТА СПОСОБІВ

Калюжний В.В., аспірант

*Запорізький національний університет, вул. Жуковського, 66, м. Запоріжжя, Україна
vv06vv@ukr.net*

Стаття присвячена дослідженню правовідносин у сфері цивільно-правового захисту житлових прав та інтересів осіб. Саме таке формулювання теми дослідження, на переконання автора, є найбільш повним. Воно відображає авторський підхід до того, що, по-перше, захисту підлягають не лише права, але й інтереси осіб у житловій сфері; по-друге, захисту підлягають житлові права та інтереси, а не лише права осіб на житло, оскільки «житлові права» є уособленням усіх належних особі прав та інтересів у житловій сфері, а не лише права осіб на житло («житлові права» та «права на житло» співвідносяться як загальне та спеціальне).

Згідно з авторським підходом інститут захисту житлових прав та інтересів осіб містить такі елементи: норми, які закріплюють житлові права та інтереси осіб; норми, які закріплюють право особи на захист житлових прав; норми процесуального характеру, які закріплюють механізм цивільно-процесуального захисту прав та інтересів осіб, форми та способи захисту житлових прав.